

AKTUALITY 17

ASOCIACE PRO URBANISMUS A ÚZEMNÍ PLÁNOVÁNÍ



ZPRÁVA O DLNCH (DLENSK ZPRÁVA)

Ve druhé polovině června a začátkem července t.r. se konal pracovní seminář spojený s workshopy (dílnami) k tématu "Ekonomické aspekty územního rozvoje a pozemkové politiky obcí".

Iniciátorem programu byla Asociace pro urbanismus a územní plánování ve spolupráci s ministerstvem životního prostředí ČR a ministerstvem pro hospodářskou politiku a rozvoj ČR. Cyklus se konal v rámci programu PSO ve spolupráci české a nizozemské vlády. Zahraniční garanci převzalo ministerstvo bydlení, územního plánování a životního prostředí Nizozemského království.

Provedení akce bylo v rukou firmy KOLPRON Support Management BV, Rotterdam, nezávislé renomované firmy v oblasti urbanistického, ekonomického a realitního poradenství pro soukromý i municipální sektor. Cílem programu bylo využít zkušeností a znalostí firmy KOLPRON v oblasti realitního marketingu a finančních souvislostí s přípravou územních plánů a projektů využití nemovitostí.

Úvodní dvoudenní seminář se konal ve školicím zařízení Institutu pro místní správu v Benešově u Prahy. V průběhu semináře byly budoucím účastníkům workshopů vysvětleny základní pojmy a metodické postupy ve sféře ekonomie a územních vazeb - zejména byly vysvětleny a diskutovány následující problémové okruhy:

- Definování procesu rozvoje - byly vysvětleny jednotlivé fáze od přípravy přes koncepci plánu a jeho řízení až k financování a realizaci. Současně byly vysvětleny role hlavních účastníků tohoto procesu, tj. developera, investora, stavebníka, místní správy, realitní agentury, finančních kruhů.
- Pozornost byla věnována formám realitního marketingu zejména v oblasti bydlení a pronajimatelných nebytových prostor. V této souvislosti byly prezentovány i metody rozhodující pro finanční analýzu.
- Byly ozřejmeny i postupy, jak formovat územní podmínky z hlediska jejich reálnosti v oblasti finanční i ekonomické.

D) V závěru semináře byli jeho účastníci informováni o využití programů a o postupech k tržnímu oceňování pozemků vzhledem k plánovaným aktivitám.

Již v průběhu úvodního semináře se projevila a nestejná připravenost účastníků reagovat na často pro ně zcela nové principy a metody. Vzhledem ke zkušenostem z navazujících aplikačních workshopů považují vstupní seminář, byť v poněkud modifikované podobě, za nezbytné minimum informací pro naše účastníky, kteří se v praxi chtějí zabývat problematikou územní ekonomie.

Na semináře navazovaly již zmíněné praktické dílny - workshopy. Vždy se jednalo o předem připravený konkrétní projekt, který byl sledován zejména z těchto hledisek:

- tržní analýza v oblasti různých typů nemovitostí v území,
- kvalitativní a kvantitativní rozbor projektu, urbanistické souvislosti,
- ekonomické posouzení projektu včetně vyjádření nákladů, prospěchu a možnosti financování,
- ovlivnění projektu vzhledem k zájmům obce,
- řízení a organizace při přípravě a realizaci projektových závěrů.

V rámci posuzování projektů byly modelovány varianty dalšího postupu s využitím tří základních programů:

- 1) Program ocenění území
Vychází z precizování záměrů výstavby na konkrétním pozemku a z jejich komplexní nákladové charakteristiky. Na druhé straně jsou odhadnuty přínosy, zejména očekávané nájemy. Použitím výnosné metody při specifikované sazbě návratnosti investice lze odvodit maximální cenu pozemku, kterou je investor ochoten zaplatit.
- 2) Program rozvoje území
Pokud je známa tržní hodnota území, jsou na základě urbanistického plánu definovány kroky směřující k jejímu zhodnocení, např. demolice, vybudování infrastruktury, výkupy apod. Program umožní optimalizovat výsledek, který vychází z možné prodejní ceny již připraveného území v závislostech na časovém fázování a finančních podmínkách konkrétního projektu. Program simuluje i průběh peněžních toků v čase - cash flow.
- 3) Program využití objektů
Předvádí efektivnost prodeje (pronájmu) objektů v závislosti na jejich vstupní nebo nákladové ceně, očekávané inflaci, rizikové

míře, provozních a dalších nákladech. Jedním z výstupů je i dokumentování průběhu a velikosti splátek úvěru (hypotéky).

□

A nyní již ke konkrétním workshopům:

Liberec

Předmětem řešení byl návrh na uspořádání prostoru ve velmi atraktivním prostředí mezi obchodním jádrem města a libereckým nádražím - zástavba v okolí třídy 1. máje. Během workshopu byl proveden orientační realitní marketing, aby byly známy možné komerční aktivity reálně umístitelné v tomto prostoru. Na základě nové skici vymezující prostorové i funkční řešení byly odvozeny parametry rozhodující pro výpočet ekonomické efektivity. Zejména se jednalo o určení ploch podlaží pro jednotlivé funkce a o odhad nákladů na výstavbu v tomto prostoru. Výsledná cena pozemku i vyhodnocení časového postupu realizace přípravy území měly zejména městskému úřadu napomoci při rozhodování o optimálním využití tohoto prostoru. Ukázalo se, že klíčovou roli představuje skloubení urbanistických možností s komerčně využitelným programem ve vazbě na etapovitost řešení.

Teplice

Pro workshop byla vybrána studie dostavby hlavního teplického náměstí. Na začátku byla studie, zahrnující celou oblast teplického centra, podrobena všeobecnému posouzení z hledisek komerční realnosti - byly posouzeny širší souvislosti charakteru regionálně-komerčního (s tímto pohledem se většina účastníků setkala zřejmě vůbec poprvé) a po teoretické přípravě na aplikaci počítačových programů pro optimální rozhodnutí byli účastníci workshopu rozděleni do dvou skupin - jedna skupina reprezentovala radnici, druhá pak developera. Obě skupiny, teoreticky dostatečně vybrojené, se na "jednání" o odprodeji pozemků na náměstí pro uskutečnění developerského záměru mohly zcela konkrétně připravit u počítačů. Náročné dvoukolové jednání vyústilo v souhlas radnice s odprodejem pozemků a obě strany odcházely z jednání s pocitem úspěchu - páni radní vnutili developerovi v zájmu města víc, než měl původně developer v úmyslu, ten byl zase spokojen s cenou pozemků, neboť radnice (snad z taktických důvodů) nabídla jejich cenu ve výši asi 50% očekávané výše. Zakončení workshopu takovouto hrou bylo více než instruktivní - pomohlo všem účastníkům lépe pochopit tržní mechanismy v rozvoji města. Radnici - nakládat s majetkem města, projektantům urbanistům - vidět reálněji to, s čím se denně potýkají na papíře.

České Budějovice

Byl proveden rozbor studie, která vyjadřovala názor na řešení cca 100 ha dosud převážně nezastavitelných ploch v blízkosti vnitřního města. Byl modifikován stavební program zejména s ohledem na posílení výstavby rodinných domů. Ostatní funkční využití bylo v podstatě zablokováno - jednalo se o výstavbu supermarketu a jiných obchodních aktivit v blízkosti přivaděče z budoucí dálnice od Prahy spolu s lokalizací ploch živnostenských, skladových, event. výrobních v další části území. Urbanistická část studie byla přepracována v části řešící dopravní propojení dálničního přivaděče městem. Zde se znovu prokázala nutnost širší koordinace na úrovni územního plánu celého města. Ekonomicky byla prokázána schůdnost navrhované výstavby a městu byla poskytnuta rada, jakým způsobem zaangažovat investory na vybudování nezbytné technické infrastruktury v území, kde město nevládní téměř žádné pozemky.

Praha - Šeberov

Základem se stala urbanistická studie řešící funkční využití ploch v prostoru Šeberov - Hrnčiče - Kateřinky - Újezd v Praze 4. Studie navrhuje velkorysou lokalizaci převážně komerčních ploch - velké obchody, sklady, administrativa - spolu s dořešením dostavby zmíněných obcí především ve formě rodinného bydlení. Vzhledem k tomu, že část pozemků vykupuje a rozvíjí soukromá firma, která

rovněž uhradila náklady za studii, byl tento případ pojat jako možnost demonstrovat principy PPP (Public-Privat-Partnership). Jedná se o vymezení spolupráce obci s investorem (developerem) při společném projektu. Z tohoto důvodu byly aplikovány všechny tři programy ekonomického hodnocení a modelovány různé situace z hlediska náplně i finančních podmínek budoucí realizace.

□

Řídící výbor i sami účastníci velmi kladně hodnotili dosavadní průběh workshopů a zejména možnost seznámit se a částečně si i osvojit metody a postupy používané v procesu disponování s územím v tržním prostředí. Je třeba vyzdvihnout vysokou angažovanost československých účastníků v iniciativním přístupu, který pomohl úspěchu celé akce. Jarního kola se zúčastnilo asi 80 osob, které reprezentovaly široké profesní spektrum. Byli zastoupeni odborníci z místních úřadů, projektanti, výzkumní pracovníci, sféra vysokého školství i podnikatelé.

Jménem Asociace děkuji za pochopení a pomoc institucím, které se největší měrou podílely na přípravě i průběhu celé akce, ministerstvu bydlení, územního plánování a životního prostředí Nizozemského království, Úřadu předsednictva vlády ČSFR, ministerstvu životního prostředí ČR, ministerstvu pro hospodářskou politiku a rozvoj ČR, úřadům měst Liberce a Českých Budějovic, Okresnímu úřadu v Tepličích, Útvary hlavního architekta hl.m. Prahy, projekční a poradenské firmě M.I.C. a HP Servis Plus, konsorciem. Profesionální výkon odvedla firma KOLPRON, která nesla hlavní tíhu celé akce. Jmenovitě pánové: Bert de Graaf, Georg Dekker, Dick Hendricks, Douwe Reitsma, Tomas van Zavrel.

P.S. Vzhledem k příznivému ohlasu na jarní kolo budou workshopy pokračovat tento podzim zejména na Moravě a ve Slezsku (především Olomouc, Ostrava, Zlín, Brno), jejich předmětem bude i Praha - Holešovice. Všichni členové Asociace budou včas vyrozuměni. Současně prosím účastníky proběhnuvších workshopů o laskavé sdělení námětů a připomínek vyplývajících z jejich účasti na tomto programu.

Jan Suchý

Úřad města Liberce - Útvar hlavního architekta

vypisuje výběrové řízení na místa architektů
- pro urbanismus
- pro parter.

Praxe v oboru vítána.

Příhlášky se životopisem, údaji o vzdělání a praxi
zašlete do 21. 8. 1992 na adresu:

Útvar hlavního architekta
náměstí Dr. E. Beneše 1
460 59 Liberec 1

KNIHY

Na srpen chystané nové knihy:

□

F. Hoffmann - **České město ve středověku. Život a dědictví** (Panorama ☎ 2361262, Praha, 1992) *Vznik měst, jejich stavební a kulturní rozvoj, právní postavení, počátky řemesla, obchodu,...*

□

Pracovněprávní minimum (Práce ☎ 2354008, Praha, 1992)
Výklad Zákoníku práce po úpravách v dubnu 1992, vztah k dalším předpisům, zejm. mzdovým,...

J. Tillmann - **Příprava a provádění staveb** (Prospektrum ☎ 2350424, Praha 1992)

Stavební zákon - plné znění a vysvětlivky (Prospektrum)

L. a O. Vodáčkoví - **Společné podnikání se zahraničním partnerem** (Management Press ☎ 6841771-3/228, Praha 1992)
Organizační formy, způsoby hledání partnera, doporučené postupy, příklady smluv,...

J. Eisenmann - **Po hranicích hlavního města Prahy** (Svoboda-Libertas ☎ 2321634, Praha, 1992) *Pětadvacet vycházek po místech pozoruhodných historicky i přírodovědecky, plány, barevná foto,...*

J. Moravec, R. Neuhäsl - **Přirozená vegetace území hlavního města Prahy a její rekonstrukční mapa** (Academia ☎ 2363065-74 spolu s Botan. ústavem ČSAV a MŽP, Praha, 1992) *Rostlinná společenstva, jejich struktura, složení, variabilita, využití, ochrana, mapa 1:25000,...*

I. Michal a kol. - **Obnova ekologické stability lesů** (Academia pro MŽP, Praha 1992) *Bilance stavu našich lesů jako ekosystémů,...*

J. Brookes - **Příjemný život s květinami** (Příroda ☎ 07/497241, Bratislava 1992) *Praktický průvodce při využití květin v bytě, stovky designérských námětů, návody, výběr, umístění,...*

S. Poole - **The New Finnish Architecture** (Rizzoli International Publications, New York 1992, 224 stran, 22,5 liber) *Projekty a realizace 28 finských architektů, poslední zaznamenanou prací pavilón pro Expo 92,...*

R. Rogers, M. Fisher - **A New London** (Penguin Books 1992, 255 stran, 8,99 liber) *Analýza stavu, potřeb a problémů Londýna, ztrácejícího identitu, ve srovnání s jinými městy, a pohledy do budoucna,...*



ČASOPISY

Územní plánování a urbanismus 3-4/1992

- A. Andrle - **Únosný rozvoj společnosti, urbanizace a venkov**, str.110
V. Kutěj - **Program obnovy vesnice**, 112
Názory starostů k programu, 115
Z. Nagovský - **Mutěňín a Ratibořské Hory** - o přípravě místních programů obnovy, 119
P. Kalivoda - **Program obnovy Horního Města**, 129
T. Sklenář et al. - **ÚPD venkovských sídel z hlediska pořizovatele**, 133
V. Soukeník - **ÚPD pro venkovský prostor**, 138
V. Matějka - **O černém trojúhelníku**, 142
I. Michal - **Územní systémy ekologické stability, zkušenosti s projektováním a perspektivy realizace**, 143
F. Povolný - **Zónování národního parku Šumava**, 147
D. Zelinová - **Rušení platnosti ÚPD VÚC**, 149
M. Červený - **Mezinárodní seminář o místní správě a samosprávě**, 150
J. Šolc, Z. Blahůšek - **Městský informační systém - informační okruh o životním prostředí v Praze**, 154

M. Jeřábek - **Výchova odborníků a výzkum v oboru prostorového plánování - praktické poznatky ze Švýcarska**, 157

J. Hrůza - **Veřejnost pomáhá řídit město**, 159
+ přílohy: **Stavebně správní praxe a úplné znění stavebního zákona**

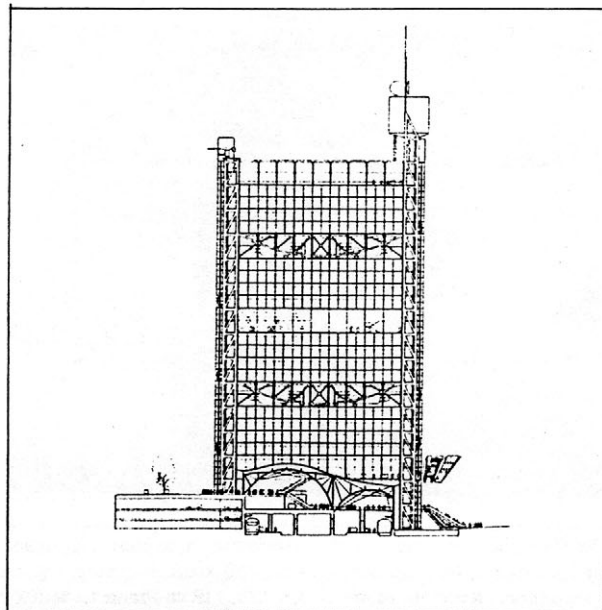
Výstavba a architektura 4/92

- A. Andrle - **Bytová výstavba v Československu na přelomu dvou ekonomických etap**, str. 3
J. Vajsar - **Jak dál s obecními byty?**, 10
B. Valentová - **Několik poznámek k neschválenému zákonu**, 16
Z. Kramolišová - **Bydlení na venkově a rehabilitace venkovských sídel**, 19
T. Marek - **Ekonomie bydlení a člověk** - 1. část, 21
V. Poštoňka - **Limity ekologicky únosné zátěže území a obnova životního prostředí v SHP z hlediska obytné a stabilizační funkce sídel a osídlení**, 25
J. Macháček - **Regionalistika - koncepce výuky**, 30
M. Lazarová - **Projektování bez rýsování**, 34
Bytová politika v Německu a v Maďarsku, příloha
Pravidla územního plánování v Nizozemí, 1. část, příloha
v příloze též stavební zákon a "zákon o komorách"

WORLD ARCHITECTURE

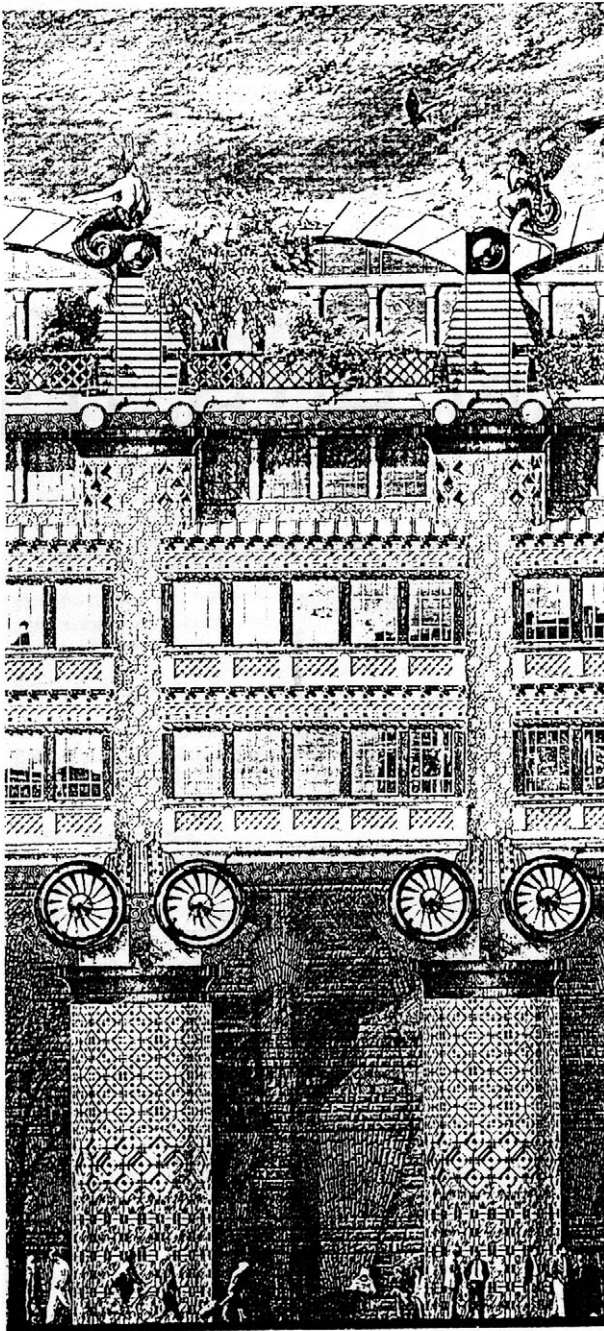
č. 18, 7/1992

Cover	A detail of the Nantes superstore built in France by the Richard Rogers Partnership 1986.	
Foreword	Living in the Past.	31
Profile	Sir Richard Rogers, a truly global architect, interviewed by Martin Pawley.	32
	On Being Big in France. Colin Davies examines 20 years of work in France by the Richard Rogers Partnership and concludes that competition is the way to success.	34
	Rogers in France. Every building and project from 1971 to 1992. Biography and chronology.	38



Essay	Images of a New World Order. Martin Pawley compares and contrasts Seville's EXPO '92 with EXPO '70 in Osaka, and considers the future of world exhibitions as the universities of tomorrow.	56
	EXPO Observed. A photo essay by Ben Johnson on the development and completion of Seville's EXPO '92.	60
Practice	Secrets of the Arup Archipelago. Hugh Pearman looks into the workings of one of the largest, best known, and most complex engineering organisations in the world.	76
Face to Face	When the Wrong Way turns out Right. Graham Vickers meets the real backroom boy of high-tech cladding. An interview with Sean Billings conducted in his native Dublin.	82

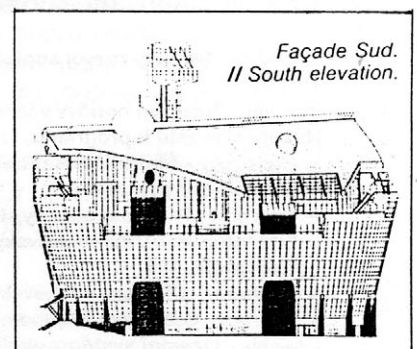
Concept	Peter Salter's Metamorphosis. Peter Beard talks to one of the leading theoreticians of the AA school.	86
Books	WA considers Finnish architecture and the vision of New London conjured up by Richard Rogers and Mark Fisher.	92
Polemic	On April Fool's Day.... Pierre Vago considers the joke about relocating the Centre Pompidou, and finds it might not be so funny after all.	93
Technical	From Windows to Walls. New performance standards are on the way for curtain walling. Stephen Ledbetter of the Bath University Centre for Window and Cladding Technology gives a preview.	103



Techniques & ARCHITECTURE

č. 402, 6-7/1992

39	Foreword
40	The Ark office block, London, Great-Britain, Ralph Erskine
48	Shell France head offices, Rueil-Malmaison, Denis Valode and Jean Pistré
56	Industrial complex, Paris, Paul Chemetov and Borja Huidobro
62	Commercial centre and offices, Wiesbaden, Germany, Daniel Libeskind
66	Porte de Garonne, Bordeaux, Franck Hammoutène
68	Société Générale head offices, by Marc Bedarida
71	Urbanism and the service sector
74	Business garden, Chartres, Bernard Tschumi
78	Renault technocentre, Guyancourt, Saint-Quentin-en-Yvelines
88	Thomson CSF factory, Guyancourt, Saint-Quentin-en-Yvelines, Renzo Piano
94	Helio-Corbeil printing works, Corbeil-Essonnes, A9 architectes
98	Concerted development zone in Nîmes
104	Pechiney factory, Dunkirk, Richard Plattier
108	Messier Bugatti offices, Velizy-Villacoublay, Albert Constantin
110	Work seeks spaces, researches by Plan Construction et Architecture
FEATURE AND REGULAR SECTIONS	
37	Conference Territory and Company Architecture
113	British architecture today
133	SVP SA head offices, Saint-Ouen, Philippe Meurice
130	SAD premises, Paris, Hélène Fricourt
136	Safety head offices, Boulogne-Billancourt, Milka Milatovic
138	Milan Furniture Fair
8	Information
22	Books
144	Spanish summaries
145	Technical information
148	New products



⊕ R. Erskine: Administrativní budova Ark, Londýn, realizace 1989-92
 ⊖ J. Outram: Kanceláře, Blackfriars Court, Londýn

Vydává rada Asociace pro urbanismus a územní plánování jako vnitřní informační tiskovinu pro členy Asociace a zájemce. Vychází nepravidelně. Neprodejné. Náklad 250 kusů. Redakce ing. arch. Zdeněk Černý, Pražského 604, 152 00 Praha 5, ☎ 798 9380. Adresa prozatímní kanceláře: Letenská 5/120, 118 45 Praha 1, ☎ (02) 53 93 41. Vyšlo v srpnu 1992.